|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 抵押物价格预评估单(房地合一产证) | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| 担保品概况 | 坐落位置 | | 北京市海淀区花园东路15号9层2901-2903、2905-2907号共6套公建用房房地产 | | | | |
| 产权证号 | | 京（2018）海不动产权第0037419、0037677、0037418、0037417、0037421、0037420号 | | 权利人 | 北京梅网通信科技有限公司 | |
| 物业名称 | | 旷怡大厦 | | 土地使用权来源或取得方式 | 出让 | |
| 土地用途 | | 公建 | | 房屋类型 | 商品房 | |
| 宗地（丘）面积（m2） | | —— | | 建筑面积（m2） | 合计1134.33㎡，其中2901号150.56㎡、2902号188.93㎡、2903号188.93㎡、2905号203.09㎡、2906号212.5㎡、2907号190.32㎡ | |
| 使用权面积（m2） | | —— | | 所在层数/总层数 | 9/14（-1） | |
| 土地使用期限 | | —— | | 竣工年限 | 2010 | |
| 结构 | | 钢混 | | 产证附记 | —— | |
| 物业管理费 | | —— | | | | |
| 估价  目的 | 为办理抵押贷款事宜而评估房地产抵押价值 | | | | | | |
| 预估  结果 | 总价（人民币千元） | 39247（其中2901号5209、2902号6537、2903号6537、2905号7027、2906号7352、2907号6585） | | 合理税费（人民币千元） | | | 合计为3227，其中2901号428、2902号537、2903号537、2905号578、2906号604、2907号541 |
| 折合（地上）建筑面积平均单价（人民币千元/m2） | 34.599 | | 预估净值（人民币千元） | | | 合计为36020，其中2901号4781、2902号5999、2903号5999、2905号6449、2906号6748、2907号6044 |
| 预估时点 | 2020年4月3日 | | 预估价格有效期 | | | 自估价时点12个月 |
| 估价机构 | 北京康正宏基房地产评估有限公司 | | 估价人员 | | | 王紫煜 |
| 联系电话 | 010-82253558-356 | | 审核人员 | | | 赵雯、崔锴 |
| 审核  意见 |  | | | 复核人（签字） | | |  |
| 审核人（签字） | | |  |

说明：

1.本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：

根据估价对象《不动产权证书》[京（2018）海不动产权第0037419、0037677、0037418、0037417、0037421、0037420、号]复印件，截至价值时点，估价对象未设立抵押登记。本次评估设定估价对象不存在估价师知悉的法定优先受偿款。

2.估价对象《不动产权证书》[京（2018）海不动产权第0037419、0037677、0037418、0037417、0037421、0037420、号]中未标注建成年代，根据评估专业人员的调查，本次评估设定估价对象建成年代为2010年。

3. 由于疫情原因，截至本《评估意见函》出具之日，评估专业人员未能对估价对象现状进行现场查勘，故，本次评估设定估价对象内部装修情况为简单装修。疫情结束后，不动产权利人需配合评估专业人员进行实地勘察，若勘察情况与上述设定不一致，估价结果将进行相应调整。提请金融机构注意。

4. 截至本《评估意见函》出具之日，不动产权利人未能提供《不动产权证书》[京（2018）海不动产权第0037419、0037677、0037418、0037417、0037421、0037420、号]原件供评估专业人员核对，且评估专业人员进行了尽职调查，难以获取该资料。本次评估以不动产权利人提供的《不动产权证书》[京（2018）海不动产权第0037419、0037677、0037418、0037417、0037421、0037420、号]复印件与原件一致为估价的假设前提。

北京康正宏基房地产评估有限公司 （盖章）

2020年4月8日